

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Buitengebied Op den Berg 4 Maashees
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-89
Agendapunt raad : 22

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juli 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Op den Berg 4 Maashees met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Op den Berg 4 Maashees vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Buitengebied Op den Berg 4 Maashees;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 17 oktober 2024.

De griffier,


Richard van der Weegen

De voorzitter,


Marieke Moorman

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Buitengebied Op den Berg 4

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen

Ons kenmerk
Z/23/136837
D/24/1946765

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen -
Buitengebied Op den
Berg 4 Maashees

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4'. Dit bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestaande woning (zoals opgenomen in het plan 'Op den Berg' uit 2009) en de mogelijkheid tot realisatie van 6 chalets aan de achterzijde van de woning en 2 chalets aan de kant van de Maas. De planologisch wijziging voor de chalets heeft enkel betrekking op het opheffen van het bouwverbod als gevolg van de stroomvoerend regime van de Maas nu de chalets op basis van de enkelbestemmingen in feite planologisch-juridisch al zijn toegestaan.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 29 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van zaterdag 30 december 2023 tot en met vrijdag 9 februari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, en bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl onder de naam Buitengebied, Op den Berg 4 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. 'Geanonimiseerd' te Vierlingsbeek, ontvangen op 6 februari 2024.
2. 'Geanonimiseerd' te Geijsteren, ontvangen op 7 februari 2024.
3. 'Geanonimiseerd' te Woudenberg, ontvangen op 8 februari 2024.
4. 'Geanonimiseerd' te Beek, ontvangen op 9 februari 2024.
5. 'Geanonimiseerd' te Maashees, ontvangen op 9 februari 2024.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom allen ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

1. Indiener is van mening dat er teveel geluidshinder plaats zal vinden ten gevolge van de bouw en het gebruik van de chalets.
2. Indiener verwacht parkeerhinder als mogelijk gevolg van de realisatie van de chalets.

Overwegingen

Ad1.

Wij delen uw standpunt niet. In de huidige (planologische) situatie zijn er ook reeds mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen en in het verleden is de locatie reeds in gebruik geweest als camping met standplaatsen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de recreatieve bestemming zijn ongewijzigd gebleven en het bestemmingsplan voorziet enkel in het opheffen van het bouwverbod als gevolg van de ligging in het stroomvoerend regime. Hiermee kunnen de planologische-juridische mogelijkheden, die de recreatieve bestemming momenteel al biedt, ook daadwerkelijk ingevuld worden met het onderhavige planvoornemen. c.q. de beoogde chalets. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan waar bedrijven en milieuzonering nader is onderbouwd. De geluidshinder ten gevolge van de bouw van de chalets zal beperkt blijven nu de werkzaamheden enkel toezien op het bouwrijp maken van het terrein middels het rooien van de noodzakelijke beplanting en grondwerkzaamheden voor de aanleg van de chalets. Vervolgens zullen de chalets hierop worden geplaatst met een kraan. Er wordt aldus geen onredelijke hinder verwacht tijdens de bouw- en gebruiksfase.



Ad2.

Wij delen uw standpunt niet. De gemeente Land van Cuijk beschikt over een Nota Parkeernormen 2023 (d.d. 21 november 2023). In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Land van Cuijk hanteert. Voor onderhavig planvoornemen betreft het de volgende parkeernormen:

- Vrijstaande koopwoningen: 2,4 pp/woning
- Bungalowparken: 2,1 pp per bungalow

Op basis van deze parkeernormen bedraagt de totale parkeerbehoefte voor het planvoornemen hiermee $((2,4) + (2,1 * 8))$ afgerond 19 parkeerplaatsen. Het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden waardoor er geen nadere parkeerdruk ontstaat op het omliggende gebied. Er kan immers worden voldaan aan de geldende parkeernota. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin de situering en het aantal parkeerplaatsen inzichtelijk is gemaakt.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

1. Indiener verwacht parkeerhinder als mogelijk gevolg van de realisatie van de chalets.

Overwegingen

Ad1.

Wij delen uw standpunt niet. De voorliggende ontwikkeling voor de chalets betreft slechts een invulling van de reeds bestaande planologische mogelijkheden. De gemeente Land van Cuijk beschikt over een Nota Parkeernormen 2023 (d.d. 21 november 2023). In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Land van Cuijk hanteert. Voor onderhavig planvoornemen betreft het de volgende parkeernormen:

- Vrijstaande koopwoningen: 2,4 pp/woning
- Bungalowparken: 2,1 pp per bungalow

Op basis van deze parkeernormen bedraagt de totale parkeerbehoefte voor het planvoornemen hiermee $((2,4) + (2,1 * 8))$ afgerond 19 parkeerplaatsen. Het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden waardoor er geen nadere parkeerdruk ontstaat op het omliggende gebied. Er kan immers worden voldaan aan de geldende parkeernota. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin de situering en het aantal parkeerplaatsen inzichtelijk is gemaakt. Tot slot is het perceel van de indiener gelegen op circa 670 meter van het plangebied en hierdoor wordt er in ieder geval geen parkeerhinder verwacht voor het perceel van de indiener.



Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

1. Indiener stelt dat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing van de chalets.
2. Indiener stelt dat er geen aandacht is voor het materiaalgebruik en nadere inrichting van het terrein met voorzieningen zoals verlichting, verharding, beplanting e.d.

Overwegingen

Ad1.

Wij delen uw standpunt niet. Zoals aangegeven op de impressie en de visualisatie van het planvoornemen zorgen de reeds bestaande struweelranden ervoor dat de chalets voor het zicht zijn afgeschermd van de omgeving. Tevens blijft de zuidzijde van het terrein beplant met bomen en een lage haag. Hierdoor is er weinig tot geen zicht op de te realiseren chalets. Met het onderhavige planvoornemen wordt daarnaast enkel invulling gegeven aan de reeds bestaande planologische mogelijkheden en vindt herstel van een omissie plaats. Er zijn namelijk reeds planologische mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan voor het plaatsen van chalets en er vinden geen wijzigingen plaats in deze (maximale) aantallen. De bedrijfswoning zal worden omgezet tot een reguliere burgerwoning. Dit valt op basis van de Regeling kwaliteitsverbetering onder categorie 1. Hierbij is geen nadere landschappelijke inpassing vereist. Er worden hiermee feitelijk geen woningen toegevoegd binnen het buitengebied waardoor wij initiatiefnemer niet kunnen verplichten tot het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

Ad2.

Wij delen uw standpunt niet. Er is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (zie de visualisatie en impressie van het planvoornemen) op welke wijze het terrein zal worden ingedeeld. Hierbij is aandacht besteed aan de verschillende voorzieningen binnen het terrein waaronder de parkeervoorzieningen. Voor wat betreft het materiaalgebruik is reeds aangegeven in de stukken van het bestemmingsplan dat het gaat om zogeheten prefab-woningen. Prefab elementen kunnen uit verschillende materialen worden gemaakt. Zo bestaan er prefab onderdelen van staalelementen, hout, maar er kunnen ook prefab elementen gemaakt worden van beton. Een concretere uitwerking van het materiaalgebruik van de woningen vindt in een later stadium plaats (bij het bouwtechnische deel). De mate en wijze van verharding is reeds aan bod gekomen in paragraaf 4.8 (waterparagraaf) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Op basis van het vigerend beleid van de gemeente is er géén basis om initiatiefnemer te verplichten tot een nadere uitwerking van het materiaalgebruik en andere voorzieningen waaronder de verlichting van het terrein. Dit wordt ruimtelijk niet relevant geacht. Het bestemmingsplan regelt voor zover enkel de bouw en



gebruiksmogelijkheden en niet het materiaalgebruik. Het materiaalgebruik komt nog aan bod bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.4. Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

1. (ad a en b) Indiener stelt dat niet de juiste oppervlakten en volumes zijn gebruikt zoals genoemd in het bestemmingsplan.
2. (ad c) Indiener stelt dat een foutieve vergelijking heeft plaatsgevonden tussen een stacaravan/tent en een chaletgebouw.
3. (ad d) Indiener stelt dat de 10%-vrijstellingsregeling niet van toepassing is.
4. (ad e) Indiener stelt dat de privacy niet voldoende kan worden gewaarborgd.
5. (ad f) Indiener stelt dat niet is vastgelegd of het een totaalplan met een bedrijfsmatige exploitatie wordt of dat de percelen privé eigendom worden. Daarnaast bestaat de vrees voor een verdere versnippering van de eigendommen.

Overwegingen

De ontstaansgeschiedenis van de in het verleden vastgestelde bestemmingsplannen wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad1 (a en b).

Wij delen uw standpunt niet. De tabel met de oppervlakten en bouwvolumes is opgenomen in verband met het inzichtelijk maken van de sanering van de eerder toegestane stacaravans en onder het onderdeel Beleidslijn Grote Rivieren. Deze tabel staat verder los van de planregels waarnaar wordt verwezen. In de tabel is de bestaande versus nieuwe situatie qua oppervlakte en inhoud inzichtelijk gemaakt, daarbij uitgaande van de footprint van de beoogde bebouwing in 1 bouwlaag inclusief terrassen van de chalets aan de Maas. Een en ander onderbouwd met bijbehorende (situatie)tekeningen. De tabel is enkel opgenomen om voor Rijkswaterstaat inzichtelijk te maken dat de capaciteit van het stroomvoerend regime niet wordt verkleind. Hiervoor is de 'bestaande feitelijke' situatie in het verleden vergeleken met de nieuwe situatie. Dit hoeft ook alleen maar gedaan te worden tot een hoogte van ongeveer 3 meter (1 bouwlaag) omdat het water bij hoogwater niet hoger komt. Er dient in dit kader juist niet uitgegaan te worden van de maximaal planologisch toegestane situatie omdat dit er nooit heeft bestaan en dus niet hoeft te worden betrokken in de vergelijking. Wel dient de tabel aangepast te worden op de laatste versie op basis waarvan de watervergunning door RWS is verleend.



Ad2.

Wij delen uw standpunt niet. Er wordt in de tabel geen vergelijking gemaakt met een caravan/tent op een kampeerplaats. Hetgeen waarnaar gerefereerd wordt in de zienswijze heeft betrekking op het inzichtelijk maken van de sanering destijds (1998) toegestane camperplaatsen. Er is een vergelijking gemaakt van de vaste staanplaatsen met bijbehorende bouwwerken op basis van luchtfoto's uit het verleden en de nieuwe situatie om aan te tonen dat de capaciteit van het stroomvoerende winterbed niet vermindert. Daarnaast blijft sprake van dezelfde functie, te weten recreatievoorzieningen/camping.

Ad3.

Wij delen uw standpunt niet. In de Beleidsregel toetsingskader waterkwaliteit is vastgelegd op welke manier aanvragen op grond van de Waterwet getoetst worden aan de ecologische doelstellingen die gelden voor KRW waterlichamen. De 10% regeling waarnaar wordt verwezen in paragraaf 3.1.3 verwijst naar artikel 3 lid 1 sub a van de Beleidsregels grote rivieren. De beleidsregels zijn van toepassing op alle nieuwe activiteiten (waaronder wijziging van bestaande activiteiten) in het rivierbed van de rivier de Maas. De beleidsregels berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Op basis van de tabel kan uit de vergelijking bestaand versus nieuw geconcludeerd worden dat er meer bebouwing en inhoud verdwenen is bij de sanering van de camping dan dat er met het planvoornemen wordt gerealiseerd. Op basis hiervan heeft Rijkswaterstaat dan ook inmiddels op 19 maart jl. akkoord gegeven voor de voorliggende ontwikkeling en een watervergunning verleend. De noodzakelijke watervergunning van Rijkswaterstaat is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad4.

Wij delen uw standpunt niet. Er zijn reeds planologische mogelijkheden voor het realiseren van de chalets op het perceel. Met het voorliggende plan vinden geen wijzigingen plaats in het maximale aantal toegestane chalets. Daarnaast is voldoende rekening gehouden met de privacy van de omliggende percelen. Er is namelijk circa 20 meter bebossing gelegen tussen de meest nabijgelegen chalet en de perceelsgrens. De chalets worden daarnaast afgeschermd door een lage haag en reeds bestaande bebossing/beplanting in de randen van het perceel. Er wordt eveneens voldaan aan de maximale afstand tussen de perceelsgrenzen zoals genoemd in het vigerende bestemmingsplan en verder gelden er geen beperkingen. Tot slot is ter plekke geen bebouwingsvrije zone gelegen.

Ad5.

Wij delen uw standpunt niet. Het voorliggende bestemmingsplan betreft enkel herstel van een omissie en invulling van de reeds bestaande planologische mogelijkheden. Verdere verrommeling of versnippering is derhalve niet aan de orde. Daarnaast bestaat het plangebied momenteel ook al uit twee kadastrale percelen welke niet worden gesplitst. De bedrijfsmatige exploitatie van de chalets is verder een privaatrechtelijke aangelegenheid en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De bedrijfsmatige exploitatie zal nader worden ingevuld door de eigenaar van de gronden.



Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is, afgezien van de toelichting, niet aangepast.

3.2.5. Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

1. Indiener vreest dat het woon- en leefklimaat zal worden aangetast en vreest voor een verstoring van de rust in de omgeving. Indiener vreest dat de recreatiewoningen permanent zullen worden bewoond.
2. Indiener stelt dat er sprake is van een rommelige inrit.
3. Indiener verwacht parkeerhinder als mogelijk gevolg van de realisatie van de chalets.
4. Indiener vreest voor overmatige ontbossing van de percelen op gronden gelegen met de bestemming 'Bos'.
5. Indiener vreest dat het achter terrein zal worden gebruikt in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
6. Indiener stelt dat het aantal te realiseren chalets in mindering gebracht dient te worden.
7. Indiener stelt dat er geen bestaand pad aanwezig is zoals wel is aangegeven op de impressie van het planvoornemen.
8. Indiener stelt dat het terrein qua indeling niet zou kloppen met de eigendomsrechtelijke situatie.
9. Indiener heeft tot slot een drietal vragen:
 - Welk gebruik de voorkeur geniet (wonen of recreatie)?
 - Hoe wordt omgegaan met mogelijke parkeeroverlast?
 - Hoe wordt omgegaan met permanente bewoning van de chalets?

Overwegingen

Ad1.

Wij delen uw standpunt niet. Uit de omschreven onderdelen in de toelichting (milieuaspecten, geluidhinde, verkeer e.d.) blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast betreft de voorliggende ontwikkeling slechts het herstel van een omissie en invulling van de reeds bestaande planologische mogelijkheden. Permanente bewoning van de chalets is niet toegestaan. Onder artikel 38.1 sub b Algemene gebruiksregels van het Veegplan Buitengebied 2018 is geregeld dat permanente bewoning wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Ad2.

Wij delen uw standpunt niet. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan – en dan met name in de visualisatie en de impressie van het planvoornemen – opgenomen op welke wijze het terrein zal worden ingedeeld. Hierbij is aandacht besteed aan de indeling van het terrein waaronder de beplantingen, bestaande bebossing en de toegangswegen tot het terrein. De huidige situatie wordt met het voorliggende plan juist verbeterd. Het



momenteel rommelend ogend terrein wordt met het onderhavige plan gestructureerd en opgeruimd. De ruimtelijke kwaliteit krijgt met het voorliggende plan hiermee naar verwachting een positieve impuls.

Ad3.

Wij delen uw standpunt niet. Er kan immers worden voldaan aan de geldende parkeernota.

De gemeente Land van Cuijk beschikt over een Nota Parkeernormen 2023 (d.d. 21 november 2023). In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Land van Cuijk hanteert. Voor onderhavig planvoornemen betreft het de volgende parkeernormen:

- Vrijstaande koopwoningen: 2,4 pp/woning
- Bungalowparken: 2,1 pp per bungalow

Op basis van deze parkeernormen bedraagt de totale parkeerbehoefte voor het planvoornemen hiermee $((2,4) + (2,1 * 8))$ afgerond 19 parkeerplaatsen. Het parkeren zal hiermee geheel op eigen terrein plaatsvinden waardoor er geen nadere parkeerdruk kan ontstaan op het omliggende gebied. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin de situering en het aantal parkeerplaatsen inzichtelijk is gemaakt.

Ad4.

Wij delen uw standpunt niet. Op de gronden van het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie geen bestemming 'Bos' aanwezig. Op het adres Op den Berg 3 is op basis van het vigerende bestemmingsplan (Veegplan Buitengebied 2018) ook geen bestemming 'Bos' aanwezig. De bestaande beplanting en bebossing is daarmee momenteel ook niet beschermd binnen de huidige en toekomstige bestemming (*Recreatie*). Initiatiefnemer zal wel zoveel mogelijk groen en beplanting behouden. Voor de realisatie van de chalets zullen noodzakelijkerwijs enkele beplantingen en bomen moeten worden verwijderd. Het wegnemen van de aanwezige beplanting/bebossing blijft echter beperkt. Overigens is er geen toename van het aantal chalets aangezien deze ook qua gebruik en bouwen planologisch-juridisch binnen het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan.

Ad5.

Wij delen uw standpunt niet. Op basis van de impressie en visualisatie van het planvoornemen ligt het realiseren van terrassen aan de achterzijde van de chalets niet in de lijn der verwachtingen. Het gebruik van het achter terrein voor recreatieve doeleinden kan echter niet geheel worden uitgesloten. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden namelijk reeds voor recreatieve doeleinden bestemd en hierin vinden met de voorliggende ontwikkeling geen wijzigingen plaats. Het voorgenomen gebruik is dan ook in lijn met de huidige recreatieve bestemming.

Ad6.

Wij delen uw standpunt niet. De realisatie van de acht chalets is qua bouwen en gebruik op basis van het regels van de enkelbestemmingen uit het geldende



bestemmingsplan reeds mogelijk. Op basis van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt er een bouwverbod voor het planvoornemen. De planologisch-juridische mogelijkheden voor het realiseren van de chalets op de gronden gelegen aan het adres Op den Berg 4 wijzigen hiermee niet. Er vindt geen toename in het toegestane aantal chalets plaats.

Ad7.

Wij delen uw standpunt. Er is terecht opgemerkt dat er geen bestaand pad aanwezig is in de huidige situatie. De afbeeldingen in de toelichting zullen worden aangepast en opgenomen in de vast te stellen stukken.

Ad8.

Wij delen uw standpunt niet. De nieuwe eigenaar is op de hoogte van de inhoud en status van het ontwerpbestemmingsplan. Er is in de huidige situatie geen pad aanwezig op de percelen. De eigendomsrechtelijke situatie is ruimtelijk niet relevant en wordt derhalve niet betrokken bij de verdere behandeling van het bestemmingsplan.

Ad9.

Wij delen uw standpunt niet.

- Vraag 1: Momenteel hebben de gronden reeds een recreatieve bestemming en wordt daaraan de voorkeur gegeven.
- Vraag 2: Er vindt geen uitbreiding plaats van het toegestane aantal chalets. Er wordt geen toename in parkeerhinder verwacht nu er geheel zal worden geparkeerd op eigen terrein en kan worden voldaan aan de geldende parkeernormen.
- Vraag 3: Permanente bewoning van de chalets is niet toegestaan. Onder artikel 38.1 sub b Algemene gebruiksregels van het Veegplan Buitengebied 2018 is geregeld dat permanente bewoning wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is, afgezien van de toelichting, niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er is één ambtshalve wijziging doorgevoerd. Er is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de realisatie van voldoende hemelwaterberging. We hebben hiervoor uitgangspunten meegegeven. Dit heeft geresulteerd in de regeling zoals opgenomen in artikel 7.1. We zijn nu toch tot de conclusie gekomen dat bovenstaande net iets 'strenger' is dan het gemeentelijk beleid. Conform het beleid hoeven bestaande



verhardingen namelijk niet te worden gecompenseerd. Naar aanleiding daarvan is de voorwaardelijke verplichting geherformuleerd. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Toename in verharding tot en met 500 m²: waterberging 45 mm/m² toename in verharding;
- Toename verharding van meer dan 500 m²: waterberging van 60 mm/m² toename in verharding.

De nieuwe tekst van de planregel komt te luiden:

7.1 Afkoppelen hemelwater

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Recreatie' is het bebouwen van de gronden uitsluitend toegestaan indien in voldoende mate op eigen terrein in het afkoppelen/infiltreren van hemelwater wordt voorzien, met dien verstande dat:

- a. bij de toename van de verharding tot maximaal 500 m² een (al dan niet ondergrondse) waterberging is gerealiseerd met een capaciteit van 45 mm/m² verhard oppervlak;*
- b. bij de toename van de verharding meer dan 500 m² een (al dan niet ondergrondse) waterberging is gerealiseerd met een capaciteit van 60 mm/m² verhard oppervlak.*

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied, Op den Berg 4 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Wijzigingen toelichting:

- Op verschillende afbeeldingen in de toelichting is op de impressies van de terreinindeling (zie paragraaf 2.2.2, 2.2.4 en 4.8) de tekst 'bestaand pad' opgenomen. Wij hebben de luchtfoto's opnieuw bekeken en het blijkt dat hier inderdaad geen bestaand pad is gelegen. De tekst 'bestaand pad' zal van de afbeeldingen worden verwijderd.
- De tabel uit paragraaf 3.1.3 waarin de oppervlakten en bouwvolumes van de bestaande en toekomstige situatie inzichtelijk is aangepast en in overeenstemming gebracht met de watervergunning zoals aangevraagd bij Rijkswaterstaat;
- Het akkoord van Rijkswaterstaat is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De tekst in paragraaf 3.1.3 is daarop afgestemd. Het akkoord van Rijkswaterstaat (watervergunning) is tevens bijgevoegd bij de stukken.

Wijzigingen planregels:

- Zoals eerder aangekondigd dient de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de hemelwaterberging te worden aangepast. De voorgestelde tekst voor de voorwaardelijke verplichting (artikel 7.1 Afkoppelen hemelwater) is opgenomen in de concept Nota van zienswijzen en wijzigingen onder 'Ambtshalve wijzigingen'.



Bijlagen

Ingekomen zienswijzen:

1. 'Geanonimiseerd' te Vierlingsbeek, ontvangen op 6 februari 2024.
2. 'Geanonimiseerd' te Geijsteren, ontvangen op 7 februari 2024.
3. 'Geanonimiseerd' te Woudenberg, ontvangen op 8 februari 2024.
4. 'Geanonimiseerd' te Beek, ontvangen op 9 februari 2024.
5. 'Geanonimiseerd' te Maashees, ontvangen op 9 februari 2024.